

Piano di Recupero Complesso Via S. Giusto Proprietà: Immobiliare Dionisio

RELAZIONE TECNICA

L'area d'intervento

L'area interessata dal progetto è situata nella zona SUD-OVEST della piana pratese, in località S. Giusto, caratterizzata dalla presenza dell'Antica Pieve, all'interno di una zona che conserva ancora caratteristiche agricole.

In senso lato, l'area è delimitata dalla Via San Giusto, Via del Malfante, ed a Nord dagli insediamenti residenziali su via del Girasole; nell'angolo Sud-Est, si trova il cimitero di S.Giusto.

Catastalmente l'area individuata nel Foglio 74 particelle: 135-136-296-1115-1119-1129-1327-1329-1524-1552-1554-1555.

Secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Prato, il complesso architettonico esistente è contraddistinto dal n.105 dell'Elenco di cui all'art. 120 del R.U. ed è iscritto nella Categoria "B" che individua gli edifici all'interno del sistema Ambientale, ritenuti di particolare valore culturale ed ambientale; con tipo di intervento "rc" di matrice "C". L'area è classificata nel Sub Sistema V7 (Art. 74 del R.U.): " **I capisaldi della Pianura Coltivata**"

La situazione attuale

L'area, come abbiamo accennato in precedenza, anche per le sue dimensioni, conserva il suo carattere agricolo; infatti viene regolarmente coltivata anche se in modo generico e non certo finalizzato a colture di tipo specialistico; non si riscontra la presenza di alberature significative o di pregio, e molto deboli sono anche i segnali che indicavano nei tempi passati, i fossi per il drenaggio delle acque ed i percorsi agricoli.

A questo proposito occorre notare che, probabilmente a causa della progressiva perdita di ruralità dell'area circostante, ed alle variazioni delle proprietà, non sono più riconoscibili gli antichi percorsi poderali ed interpoderali, che siamo comunque riusciti ad individuare attraverso le vecchie cartografie, e che verranno ripristinati come **segnali**, così come previsto dalle NTA del Piano Strutturale per l'ambito V7.1.

Malgrado ciò il complesso esistente, ha una forte connotazione all'interno del paesaggio, vuoi per la sua posizione che si pone in asse con l'antica Pieve di San Giusto ed il suo Campanile, vuoi per la sua configurazione, accorpata intorno ad un corpo centrale che si eleva come una torre e diviene un punto di riferimento visivo all'interno del paesaggio, come a specchiare la torre campanaria della Pieve.

Lo stato attuale è caratterizzato da una forte fatiscenza, e presenta notevoli fenomeni di degrado architettonico, accompagnato e combinato con un sottoutilizzo che di fatto influisce pesantemente sull'immagine e sulla qualità del complesso con una ricaduta negativa anche sull'intorno.

E' chiaro che il complesso, così come si presenta oggi, è il risultato di una serie di interventi che si sono succeduti nel corso degli anni.

Se della Pieve di S. Giusto abbiamo notizie fino dall'anno 779, il complesso oggetto dell'intervento, risulta riportato nel Plantario del 1584 con l'indicazione di proprietà riferita alla

Famiglia Spighi; come si usava a quel tempo, l'edificio viene rappresentato in forma sommariamente assonometrica, e come edificio singolo (grafico N. 1 con copertura a capanna). Successivamente l'edificio viene rappresentato nella cartografia redatta nel 1789 dai Periti Giovan Battista Bacci ed Antonio Tomberli per la Comunità di Prato; in questo caso la rappresentazione è planimetrica e riporta una forma ad "L" composta dall'attuale nucleo centrale e dal corpo che si protende verso Via S. Giusto, ed il riferimento nominale è quello della famiglia Mannucci, che però sembra indicare più il conduttore del fondo che non la proprietà. (Grafico n. 2).

Da queste rappresentazioni non si hanno dati certi sull'esistenza della torre in quanto tale, od almeno così come la si percepisce oggi; però ci sono alcune considerazioni che emergono dal rilievo.

In primo luogo il corpo della "torretta" in pianta misura ml 7,80.x ml 8,20, che si avvicina molto al modulo classico della casa torre che si riscontra nel territorio pratese e nella fascia pedecollinare, e che si può far risalire agli insediamenti di tipo bizantino-longobardo.

Altri segni che possono ricondurre ad una preesistenza Medievale si riscontrano sulla porzione posta a sinistra della torretta, quali: muratura di forte spessore, tipologia della aperture ad arco, ecc.

Possiamo invece affermare che, almeno l'edificio principale fu oggetto di un consistente intervento tra il Cinquecento ed il Seicento, finalizzato ad ingentilire l'esistente probabilmente come villa di campagna, secondo l'orientamento socio culturale del periodo. Lo testimoniano le raffinate decorazioni in pietra che individuano le aperture del Piano terreno (cornici ed architravature), le finestra con seduta che si trova alla sinistra dell'ingresso e che si affaccia a mezzogiorno, ed anche il grande camino della cucina ed i due lavabi ubicati al piano terreno ed al piano primo, incassati nella muratura all'interno di riquadri in pietra finemente lavorati.

Un discorso a parte merita l'ultimo piano della torre, che è caratterizzato dalla presenza di una serie di mensolature in pietra che interessavano tutti e quattro i lati del vano.

In corrispondenza delle due attuali finestre, le mensolature sono costituite da elementi in pietra binati e di maggiori dimensioni e destinate a sorreggere dei piani costituiti da lastre in pietra serena poste al di sotto del davanzale delle finestre, (attualmente risulta integra e completa solo quella sul lato Est). Le mensole più piccole sono sempre in pietra serena, hanno una profondità minore e sono collocate più in basso, ad un'altezza da terra di circa cm 55 e non c'è traccia dei piani che esse dovevano sostenere, né ci sono elementi per i quali si possa individuare il materiale con il quale erano realizzati.

Purtroppo le mensole poste sul muro che fiancheggia le scale sono state demolite in tempi passati, mentre quelle sul lato che guarda la Via di S. Giusto sono state demolite dagli attuali affittuari, successivamente alle operazioni di rilievo come può desumersi dalla documentazione fotografica. Attualmente le mensole asportate, anche se non tutte, sono depositate in un vano al piano terra dell'edificio.

Sulla originaria destinazione di questo piano si possono avanzare diverse ipotesi; la prima è quella che potesse ospitare la colombaia che in qualche modo testimoniava l'importanza della famiglia proprietaria dell'immobile; che si trattasse di una casata importante (Spighi?) lo testimoniano anche i portali e gli elementi lapidei che si trovano al piano terra e al piano primo della torre che risultano raffinati e ben eseguiti. D'altra parte riteniamo che non si possano escludere altre e diverse destinazioni per questa parte dell'edificio, infatti l'uso della pietra serena per le mensole, con superficie levigata e le grandi lastre, sempre in pietra, in corrispondenza delle aperture pongono qualche dubbio sulla presenza della colombaia, in quanto l'uso di un materiale di pregio, tra l'altro con ottime finiture, ma soggetto a macchiarsi, mal si combina con una presenza massiccia di colombe, che come noto, producono un'elevata quantità di guano e rendono abbastanza sporco l'ambiente nel quale sono allevati; purtroppo la mancanza di elementi più precisi impedisce la formulazione di ipotesi certe e documentate.

Rispetto a questo nucleo, che potremmo definire originario, si sono, in tempi successivi, aggiunte due ali, una che si prolunga fino alla Via S. Giusto, e l'altra che si protende ad Est verso il Malfante.

La porzione verso la Via S. Giusto, corrisponde ad una metodologia di aggregazione tipica degli edifici colonici, dove si procedeva per aggiunte successive tese a risolvere problemi e necessità che venivano via via manifestandosi, sia in funzione delle esigenze del nucleo familiare che conduceva il fondo, sia in funzione all'organizzazione del lavoro (magazzini, stalle, rimesse, ecc.). Infatti l'insieme si presenta abbastanza disorganico sia nell'impostazione planimetrica, sia per quanto riguarda i prospetti; ed è assai probabile che le destinazioni attuali siano, perlomeno in parte, diverse da quelle originarie; risulta abbastanza difficile stabilire con certezza l'epoca degli interventi.

Diversa è la situazione dell'ala che si protende verso il Malfante, in quanto questa si configura come un intervento unitario, edificata sulla base di un "progetto" come si può rilevare sia dall'organizzazione degli spazi interni, sia dalla configurazione dei prospetti e dalla posizione delle aperture.

Di epoca successiva sono infine i vari corpi addossati al complesso descritto in precedenza, alcuni dei quali si configurano come vere e proprie superfetazioni, così come i piccoli avancorpi situati sul lato nord e che ospitano i servizi igienici e corrispondono ad una metodologia d'intervento edilizio assai diffusa nei primi anni del '900.

E' evidente che in tutte le fasi di addizione non si è tenuto in minimo conto il rapporto con le preesistenze, né il rispetto dei caratteri formali e tipologici di queste.

Per quanto riguarda le pertinenze esterne del complesso, siamo di fronte ad una situazione abbastanza sciatta e degradata, all'interno della quale si può riconoscere la presenza di uno spazio pavimentato in lastre di pietra regolare, concluso con un cordonato a becco di civetta. Finitura e dimensioni lasciano supporre qualcosa di più di una semplice aia, dove peraltro non si riscontrano, attualmente, presenze arboree tradizionali quali ad esempio i Gelsi, visto anche la mancanza di porticati e l'esposizione a mezzogiorno. Per quanto riguarda le alberature, come esposto in precedenza, la situazione attuale presenta evidenti incongruenze, quali la presenza di piante di abete, tuia e pesco giapponese e salvo alcune piante di noce, le altre possono essere considerate di impianto recente, anche se alcune, come la mimosa, si rifanno alle vecchie tradizioni rurali, ma non possono definirsi storiche.

L'organizzazione generale (muretti, lastricati...ecc) è assolutamente casuale e non rapportata all'edificio; così come casuali risultano le posizioni dei due fienili esistenti, uno sul retro e l'altro sul lato destro.

Il grafico N. 3 riporta un'ipotesi, fondata sui motivi fin qui esposti, delle varie fasi di costruzione del complesso.

Nella sua configurazione attuale il complesso presenta n. 8 unità immobiliari destinate a residenza; tenuto conto che la torretta è organizzata come un'unica unità, comprensiva della grande cucina e dei vani che costituiscono la superfetazione sul fronte sud, i dati parametrici sono i seguenti.

Superficie Coperta 705,91 mq

Volume 5.180,52 mc

I calcoli relativi sono illustrati nella specifica tabella. (Tav. 22)

Analisi del sito

Il complesso, come abbiamo evidenziato, si trova al centro di una vasta area libera da costruzioni, disposto secondo un orientamento NE / SW, che rispetta l'organizzazione della griglia territoriale della piana pratese.

E' quindi ben soleggiato e ben areato, e non si trovano nelle vicinanze insediamenti produttivi che abbiano significative emissioni in atmosfera.

Il permanere di un'attività agricola, anche se marginale, ha consentito e consente di mantenere in efficienza il sistema di deflusso delle acque superficiali che riguardano l'area, che tra l'altro si trova ad una quota più elevata rispetto alla viabilità che la delimita. Il posizionamento dell'edificio, nella tradizione dell'architettura rurale, è ben orientato rispetto al soleggiamento secondo gli assi NE / SW.

La disposizione relativa al fascicolo K, evidentemente, saranno rispettate nella fase successiva al PDR, e dovranno comunque combinarsi con i criteri di salvaguardia delle caratteristiche del complesso architettonico.

La giacitura del complesso in adiacenza alla Via S. Giusto richiede la necessità di intervenire rispetto al rumore provocato dal traffico.

Rispetto alle valutazioni paesaggistico-ambientali deve essere evidenziato il rapporto con la Pieve e l'antica Torre Campanaria costituito da un canale visivo di cui la torretta del complesso costituisce il secondo terminale (Vedi Foto).

La finalità del progetto

Gli obiettivi che il Progetto di Recupero si pone sono sostanzialmente tre:

1) Il Recupero a fini abitativi del complesso esistente, attraverso la demolizione delle superfetazioni e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e formali.

2) La realizzazione di un nuovo edificio da destinare a servizio rispondente alla destinazione SR (Servizi Sociali e Ricreativi) di proprietà privata. Nello specifico la proposta prevede la realizzazione di un centro per esperienze agricole destinato a bambini e ragazzi, anche diversamente abili.

Si allega al PDR la Relazione di Settore, elaborata dalla Coop. Kepos, individuata come uno degli interlocutori per l'attività della struttura. Con apposita convenzione verranno successivamente definiti, titolarità, uso e gestione.

3) Riqualificazione dell'area e delle pertinenze, sotto il profilo ambientale e della vegetazione.

Riferimento normativo

Il complesso è interamente ubicato nel Sub-sistema V7, sul fabbricato il tipo di intervento consentito è Risanamento Conservativo matrice residenziale tradizionale (Rc-c) ed è uno degli edifici contenuti nell'articolo 120 al numero 105 con categoria B, cioè di particolare valore culturale ed ambientale ma non assoggettato alle notificazioni relative alla L. n. 1089/39 e alla L. n. 1497/39, a parte un resede proprio del fabbricato, la quasi totalità dei terreni è, invece nel sub-sistema V7.1.

Secondo il comma 3 dell'art. 74 del RU del Comune di Prato senza l'obbligo di formazione di un PMAA sono ammessi alcuni interventi tra cui:

- l'ampliamento "una tantum" degli annessi agricoli esistenti del 10% del volume esistente fino a un massimo di 150 mc
- il trasferimento di volumetrie nei limiti del 10% del volume della totalità degli edifici aziendali fino ad un massimo di 300mc di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di ristrutturazione.

L'intervento prevede di demolire 215,13 mc di superfetazioni incongrue col fabbricato.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di un Nuova Edificazione con destinazione a Servizio, un'attrezzatura comunque legata all'agricoltura, di proprietà privata ma di uso pubblico (Sa-Sr), nella fattispecie un centro diurno per esperienze agricole per ragazzi e ragazze diversamente abili, riutilizzando, in parte il volume demolito e inserendo il Servizio stesso in un resede proprio di 3345 mq, compresa la realizzazione e la cessione al Comune di alcuni parcheggi in fregio a Via del Malfante, superiori tra l'altro alle richieste minime del comma 3 art. 32 del RU del Comune di Prato, come da planimetria; se da una parte è prevista la possibilità di cambiare destinazione d'uso, in questo caso, trovandosi proprio in un ambito V7.1, la destinazione a Servizio non sarebbe contemplata tra quelle plausibili, e permessa, di contro quella residenziale, chiediamo per questo il cambiamento della sola area di resede del Servizio in un più consono V7 generico in modo da poter realizzare il Servizio di progetto che oltretutto, per la sua natura di centro per le esperienze agricole per ragazzi diversamente abili, rimarrebbe comunque legato alla tradizione agricola del luogo e che, con la realizzazione delle vasche per gli orti rialzati da terra e il frutteto percorribile dalle carrozzine, asseconderebbe, in tutto e per tutto, la vocazione agricola dell'area, consentendo l'applicazione di queste nuove terapie a favore dei portatori di handicap.

Nell'attuale Piano Strutturale, all'interno del sistema V7, la destinazione a Servizio è comunque tra gli usi previsti, ma soprattutto non figura tra gli usi esclusi.

Il nuovo Servizio progettato ha un Volume di 637.20 mc inserito in un resede di pertinenza di 3.169,67 mq.

Per quanto riguarda il complesso colonico segnalato nell'art.120 del RU del Comune di Prato al num. 105 con categoria B, cioè di particolare valore culturale ed ambientale ma non assoggettato alle notificazioni relative alla L. n. 1089/39 e alla L. n. 1497/39, in Rc-c, sono consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero della fruibilità degli edifici stessi attraverso il ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento né di volume né di sup. coperta, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso.

Seguendo la "Guida agli interventi sugli edifici" si possono rinnovare o sostituire parzialmente le strutture.

Al comma 4 dell'art. 22 del RU del Comune di Prato tra gli interventi che Il Rc può comportare ci sono tra gli altri:

- consolidamento, rifacimento, sostituzione non sistematica delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente.
- modifiche distributive interne alle unità immobiliari, anche con alterazione del loro numero ed eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte esterne e finestre tamponate, senza modifica di forma dimensione e posizione, con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente.
- modifiche delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture per l'adeguamento igienico dei locali secondo le esigenze richieste dall'uso in atto.

Il comma 5bis dell'art. 22 del RU del Comune di Prato, inoltre, consente, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali, interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla modifica della tipologia esistente con la realizzazione di nuovi sistemi distributivi anche con alterazione del numero delle unità immobiliari.

Importante al comma 6 dell'art. 22 del RU del Comune di Prato trovare ammessa la demolizione dei volumi secondari privi di valore storico-architettonico e la loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali, così come precisato nella distinzione in classi formative e tipologiche di appartenenza. Si intendono volumi secondari quelli facenti parte di un medesimo organismo edilizio che svolgono funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale e non abbiano caratteristiche proprie da poter essere autonomamente utilizzati.

Il comma 7 dell'art. 22 del RU del Comune di Prato specifica che, essendo questo un edificio inserito nell'art 120, il risanamento conservativo dovrà essere definito con l'ausilio delle schede dei materiali e delle tecnologie descritte nella "Guida agli interventi sugli edifici". In particolare sarà garantita un'azione di tutela e rispetto d'uso per il mantenimento in situ in presenza di elementi documentari quali stemmi, lapidi ed iscrizioni, ecc. o manufatti di valore testimoniale per l'arte (fregi decorativi o scultorei, ecc.). Il tabernacolo esistente è escluso attualmente dall'intervento.

Gli interventi proposti sul fabbricato e sul suo resede sono, quindi, compatibili con il tipo di intervento previsto dal Ru del Comune di Prato.

Il recupero del complesso esistente

Il progetto prevede di intervenire mediante la demolizione delle superfetazioni, a partire da quella più significativa posta di fronte alla grande cucina cinquecentesca, (indicata nel grafico N.4 con la lettera A), oltre alle due poste sul retro del complesso (B e C) e quella (D) posta al limite dell'ala che si protende ad Est verso il Malfante.

Per quanto riguarda invece la metodologia d'intervento, è evidente che le caratteristiche dei nuclei individuati in precedenza, (nucleo originario, ala su Via S. Giusto e ala verso il Malfante), anche se all'interno di una visione unitaria, richiedono proposte diversificate.

Per quanto riguarda il nucleo centrale, che corrisponde al più antico, particolare importanza assumono i caratteri architettonici e decorativi, così come l'impianto tipologico. In particolar modo per quanto riguarda l'organizzazione della "torre" si propone una soluzione che nel rispetto dell'organizzazione tipologica, consente una suddivisione praticabile, ma non stravolgente, comprendente la demolizione di alcuni setti murari all'interno che hanno alterato l'originario assetto degli spazi.

Si ottiene così un'unità al piano terra, che comprende gli spazi di pregio, (sala d'ingresso e grande cucina) con il recupero di tutte le aperture contornate da cornici in pietra, oltre ad una camera con servizio ricavato nel grande vano sul retro della torre. Su questo lato viene ricavato un ingresso che, con alcuni gradini di raccordo, di nuova realizzazione, consente l'immissione sulla scala originaria mediante il recupero di una apertura ad arco preesistente, che risulta attualmente tamponata (vedi foto n.3)

Nella stanza d'ingresso della torre, al piano terreno, verranno mantenuti anche i gradini esistenti in modo da non apportare modifiche alla scala che manterrà così il suo andamento e le sue caratteristiche architettoniche e tipologiche. Inoltre verrà eseguita una tamponatura arretrata rispetto alla cornice che definisce l'ingresso alla scala, la cui superficie verrà trattata in modo particolare per differenziarla rispetto ai tamponamenti esistenti; in questo modo sarà garantita anche la reversibilità dell'intervento nel rispetto di una corretta visione del restauro.

Tale soluzione consentirà di disimpegnare in modo autonomo i due piani superiori della torre senza apportare alterazioni allo schema distributivo dell'organismo, mantenendo la scala nella sua configurazione originaria. Infatti al piano primo si realizzano due unità alle quali si accede mantenendo inalterati i vani porta contraddistinti dalle decorazioni in pietra e non introducendo sostanziali modifiche allo schema distributivo né all'apparato decorativo.

Particolare cura avrà inoltre riservata a tutti gli elementi in pietra, dai portali al grande camino della cucina, che conserva ancora i suoi caratteri peculiari; tali elementi verranno sottoposti a pulitura, effettuata manualmente, al fine di recuperarne appieno i valori decorativi e materici.

Per quanto riguarda l'ultimo piano, il progetto prevede la realizzazione di una unità residenziale con superficie di mq 50 circa, che sarà organizzata secondo un criterio di "open-space", per mantenere inalterato il carattere architettonico e la suggestione particolare che deriva dalla vista panoramica e dalla tipica peculiarità dell'ambiente .

Si provvederà infatti al ripristino ed al recupero della sua organizzazione originaria, sia demolendo l'attuale controsoffittatura in laterizio e riportando quindi in vista l'orditura lignea della copertura a padiglione, sia mediante il ripristino delle mensolature, compreso il restauro di quelle esistenti ed il ripristino di quelle rimosse, ed anche il restauro dei piani in lastra di pietra serena posizionate sotto le due grandi finestre; a questo proposito occorre evidenziare che analizzando i risultati del rilievo e basandoci sull'andamento e sulla tipologia delle mensolature si può presupporre, con sufficiente certezza, che le finestre attuali, corrispondono, come numero e come posizionamento a quelle preesistenti. Al fine di mantenere la percezione dell'unitarietà dell'ambiente i muri che definiscono il bagno di questa unità, non saranno a tutta altezza e verranno caratterizzati mediante una finitura a grassello colorato in pasta, in modo da evidenziarli come elementi "contemporanei" rispetto all'organismo storicizzato.

Venendo ad illustrare il progetto per quanto riguarda i prospetti della torre, si prevede di intervenire sulle aperture del primo piano, con l'eliminazione delle persiane, riproponendo due finestre quadrate in asse e con le stesse dimensioni di quelle del piano terreno, secondo una tipologia ricorrente negli edifici a torre di antica origine.

Le aperture del piano secondo verranno unificate in base alla tipologia di quella sul fronte principale, che corrisponde ad un'immagine ormai consolidata nel tempo e anche se, probabilmente, non coincide con quella originaria, è comunque meno forzata di quella posizionata sul fronte Est, che si presenta come una bifora dalle anomali dimensioni.

E' chiaro che questa impostazione potrà essere variata nel corso dei lavori, quando potranno emergere elementi di maggior certezza dall'analisi della tessitura muraria, attualmente ricoperta dall'intonaco.

Per quanto riguarda la finitura dei fronti, si prevede di intervenire con l'applicazione di grassello colorato in pasta, lasciando in vista le pietre angolari in alberese, con la tecnica del raso-sasso.

Ritenendo comunque che la torre vada evidenziata al massimo sotto l'aspetto della percezione visiva, i suoi fronti saranno individuabili anche attraverso delle fughe verticali realizzate sull'intonaco lungo le linee di contatto con i corpi ad essa addossati.

Inoltre i vari corpi che formano il complesso e che corrispondono a fasi storiche diverse, saranno differenziati anche mediante un diverso trattamento cromatico di cui si forniscono due soluzioni, ovviamente indicative, che si allegano alla presente relazione (allegato n. 6). La prima prevede un intervento cromatico basato su variazioni di tonalità riferite ad un colore base (giallo ocra); l'altra prevede invece una variabilità più accentuata determinata dall'uso di colori diversi.

L'intervento relativo all'ala del complesso che fiancheggia la Via S. Giusto si propone di recuperare la qualità degli spazi interni, oggi eccessivamente frazionati, attraverso la demolizione delle superfetazioni, comprese quelle esterne, poste sul fronte posteriore e riducendo in questo settore il numero delle unità immobiliari, quasi tutte organizzate su due livelli; gli alloggi saranno dotati di adeguati servizi igienici e verranno rispettati i materiali originali caratteristici di questa tipologia (pavimenti, solai, materiali della copertura).

Per quanto riguarda i fronti il progetto prevede interventi molto limitati, in quanto si interviene solo su alcune aperture che vengono modificate, sia a seguito della demolizione delle superfetazioni, sia per migliorare l'aerazione e l'illuminazione dei singoli vani. Viene comunque mantenuto il carattere di "discontinuità" formale dovuta al processo di formazione di questa porzione del complesso.

Più significativo è l'intervento sulla parte posizionata ad est, che come evidenziato in precedenza è la porzione più recente, ha caratteristiche più definite ed è organizzata su due livelli, e sul lato Nord al piano terra, presenta un corpo addossato, con copertura ad unica falda. Sotto l'aspetto formale e architettonico si propone di intervenire su questa porzione con un indirizzo più contemporaneo, sottoponendo a rivisitazione alcuni elementi legati alla ruralità degli edifici, quali ad esempio il grigliato in cotto.

Il progetto prevede in primo luogo l'eliminazione delle superfetazioni addossate agli edifici e la realizzazione di tre unità residenziali di cui due si sviluppano su due piani; il corpo principale verrà completamente intonacato e l'insieme delle aperture, anche quelle oggetto di modifiche, manterrà un carattere "ordinato", rispettoso della unitarietà dell'intervento originale.

Il corpo addossato del fienile, sul lato Nord, che si sviluppa per un solo piano, sarà anch'esso totalmente intonacato ed avrà il manto di copertura in coppi e tegole provenienti da recupero.

Per richiamare il carattere rurale della preesistenza, questa porzione presenta tre elementi grigliati in laterizio, che fanno da filtro tra l'interno e l'esterno; tali elementi posizionati di fronte alle porte-finestre dei vani al piano terreno, sono contenuti da lame, sempre in laterizio faccia-vista, che sporgono dal filo del fabbricato, creando un piccolo spazio aperto e privo di copertura, in modo da realizzare una piccola pertinenza esterna a servizio degli alloggi e nel contempo consentono un certo livello di privacy agli ambienti interni. Il fronte, inoltre, presenta un ricorso sempre in laterizio faccia-vista, murato in diagonale al fine di rimarcare ulteriormente la percezione della precedente destinazione rurale.

A seguito della nota inviata dalla Unità Operativa Piani Attuativi si concorda sulla opportunità di mantenere anche in sede di progetto i corpi dei due fienili che si trovano staccati dal complesso, uno verso il lato Malfante e l'altro verso Reggiana. I due fienili saranno riportati allo stato originario, mediante la demolizione delle superfetazioni, l'asportazione del materiale precario ed il restauro degli elementi tipologici e formali (pilastri in laterizio, tipo di copertura, ecc). La loro destinazione sarà collegata ad un uso condominiale e più specificatamente quello posizionato sul fronte sud servirà come deposito di biciclette e motorini, venendo così a soddisfare alcune esigenze evidenziate anche dagli orientamenti del fascicolo k. Quello posizionato sul lato che guarda Reggiana, avrà due diverse utilizzazioni; in parte ospiterà la Centrale Tecnica condominiale, ed i relativi sezionatori, la parte rimanente verrà invece attrezzata con alcune sedute e potrà servire come punto, di incontro, gioco e lettura per gli abitanti del complesso.

I due fienili saranno recuperati nelle loro caratteristiche tipologiche: pilastri in mattoni, copertura lignea, (travi e correnti) scempiato in piastrelle di cotto e manto di copertura in coppi e tegole da recupero con possibili integrazioni di elementi anticati; il pavimento sarà in mezzane di cotto.

Linee guida per le previsioni relative al "Fascicolo K"

Pur essendo questi aspetti relativi alla fase successiva al PDR, vengono fornite alcune indicazioni in merito ad aspetti che si intersecano con le previsioni del Piano di Recupero che si prevede.

In primo luogo vengono individuate le aree sulle quali verranno posizionati sia i pannelli solari che quelli fotovoltaici, aree che sono libere da proiezioni di ombra e che interferiscono il meno possibile sia con il complesso della UMI 1 che della UMI 2

Per quanto riguarda le realizzazioni di coperture ventilate, si forniscono i disegni delle varie tipologie che saranno realizzate mediante l'abbassamento della struttura delle varie coperture, oggetto di intervento, fatta eccezione per la torre, della quale si prevede il recupero della struttura lignea originaria e per la quale si opererà con una diversa tipologia in modo da consentire il mantenimento dell'attuale conformazione della cornice di sostegno della gronda.

L'accesso e le pertinenze esterne

Attualmente l'accesso al complesso avviene lungo la Via S. Giusto, in modo pedonale tramite una scaletta posta sul lato Nord e da un accesso diretto in adiacenza al tabernacolo, mediante un passo carrabile situato invece a Sud, individuato da colonne in muratura.

Gli accessi risultano abbastanza pericolosi perché l'andamento stradale non consente un'adeguata visibilità degli stessi.

Se l'edificio è investito da fenomeni di degrado questo vale ancora di più per le pertinenze e gli spazi esterni; il venire meno dei rapporti fra i vari settori degli edifici e l'esterno ed i relativi percorsi ha di fatto portato ad una decadenza molto accentuata, all'interno della quale, si riesce a malapena a percepire il grande spazio pavimentato in lastre di pietra serena.

Non c'è alcuna distinzione fra percorsi, aree a parcheggio o aree a verde collegate all'edificio, cosicché l'uso degli spazi esterni è del tutto casuale e disorganizzato, il che contribuisce ad aumentare la situazione di degrado.

La soluzione progettuale, che si propone, si basa su una nuova definizione degli spazi esterni, che riguarda gli accessi, i percorsi, le aree pavimentate, quelle a verde e quelle a parcheggio; inoltre si tenta di recuperare sia il valore ambientale che quello paesaggistico di rapporto con l'intorno.

In primo luogo non si prevedono immissioni pedonali sulla Via S. Giusto e l'accesso carrabile viene spostato più a Sud verso la Pieve, allontanandolo dalla curva e realizzando un innesto abbastanza largo da consentire una buona visibilità. L'accesso sarà arretrato rispetto alla sede stradale ed avrà una forma, in pianta, a trapezio, proprio per consentire un'adeguata visibilità rispetto alle linee di traffico; l'ingresso alla proprietà sarà costituito da un cancello pedonale ed uno carrabile e sarà individuato tramite un muro di altezza di cm 160 e che prevede una tipologia semplice tradizionale, con la sommità del muro arrotondata; per il cancello è stato individuato un disegno semplice che si mantiene in sintonia con la ruralità del complesso, senza accentuazioni formali. Le parti in muratura conterranno anche i quadri dei videocitofoni, le cassette per le lettere e gli sportelli per gli enti erogatori di servizi.

La viabilità di accesso viene posizionata in asse con la torre, recuperando una visione prospettica centrale che pone all'estremità opposta la Torre Campanaria di S. Giusto come illustrato dal grafico allegato N.5.

I percorsi carrabili saranno realizzati con stabilizzato, tipo Monteriggioni e non arriveranno a contatto con il nucleo edificato, ma serviranno unicamente a raggiungere le due aree destinate a parcheggio che sono posizionate in modo da non interferire con la visuale del complesso, basata sulla Torre come punto focale. I parcheggi sono localizzati in modo da poter raggiungere facilmente gli ingressi agli alloggi e per questa ragione vengono previsti divisi in due aree ai margini dell'organismo; i posti auto sono pavimentati con masselli inerbanti, fatta eccezione per i posti destinati ai diversamente abili, che avranno una pavimentazione in masselli tipo Paver o similari.

Per quanto riguarda le aree pavimentate il progetto prevede il recupero della grande aia pavimentata situata di fronte alla Torre, che è delimitata da un bordo in pietra serena rigata a becco di civetta; anche i marciapiedi saranno in pietra serena e consentiranno il passaggio pedonale lungo alcune porzioni del perimetro dell'edificio, nonché il collegamento con i percorsi carrabili ed i due fienili; per i disposti della L.13/89 tali percorsi dovranno essere limitati da cordoli i quali, in questo caso, saranno di tipo lineare. Inoltre lungo il percorso carrabile, sul lato Malfante, saranno resi visibili e segnalati i tracciati dei due vecchi percorsi poderali, secondo quanto previsto dall'art.70 delle N.T.A. del piano Strutturale, anche se va sottolineato che tali percorsi oggi non sono più leggibili all'interno del disegno territoriale, a causa della trasformazione urbana del territorio ed al successivo frazionamento delle varie proprietà che praticamente li ha privati della loro funzione.

Sul lato Nord sarà inoltre realizzata un'area verde con alberature di alto fusto (quercia, lecci, cipressi.) e cespugli di alloro, non posizionati a siepe, secondo un disegno libero a formare una barriera di verde che isoli anche parzialmente dal rumore della viabilità.

Il nuovo edificio destinato ad attività agricola per ragazzi diversamente abili

L'attuale proprietà ha intenzione di realizzare una struttura di Servizio con finalità sociale; e perseguendo questo obiettivo si è instaurato un rapporto con la Coop.iva Kepos, che da anni opera nella nostra città occupandosi di ragazzi che presentano una diagnosi di paralisi cerebrale infantile e disabilità neuromotoria non deambulanti.

Il lavoro svolto ha portato a formulare il progetto che si presenta e che partendo dalle caratteristiche agricole dell'area, ed alla sua organizzazione territoriale, propone una struttura che offre ai bambini ed ai ragazzi, la possibilità di svolgere un'attività legata all'agricoltura ed orticoltura a contatto della natura.

Si allega alla presente anche una relazione che illustra il progetto sotto questo profilo specifico.

Il progetto prevede la realizzazione di questa struttura lungo la Via del Malfante in modo da avere un accesso ed un funzionamento autonomo rispetto al complesso residenziale.

La soluzione si articola, per le finalità richiamate in premessa, in una struttura edificata, ed un'area aperta organizzata in modo tale da poter essere fruita dagli ospiti, che si muovono prevalentemente in sedia a rotelle.

La struttura sotto il profilo architettonico è caratterizzata dall'uso di alcuni elementi che richiamano l'architettura rurale e cioè, una forma semplice, copertura a capanna, un grande porticato che, in parte, penetra nell'edificio e come riferimenti specifici al sito riprende l'esposizione a mezzogiorno, con un allineamento che richiama quello del complesso esistente, al quale rimanda anche il corpo verticale, con copertura piana, con riferimento alla torre.

L'articolazione degli spazi è estremamente semplice, infatti abbiamo un'unica grande sala con un'attrezzatura per scaldavivande e dei locali destinati a servizi (bagni, piccola "infermeria"); il corpo verticale ospita gli spazi destinati agli operatori ed alcuni vani nel seminterrato con funzioni di depositi.

La struttura è servita da un parcheggio da realizzarsi sulla Via del Malfante e da un'area per parcheggio e sosta interna, per agevolare il movimento dei pulmini utilizzati per il trasporto dei ragazzi.

L'edificio e le aree esterne potrebbero essere chiamati "Il Giardino dei cinque sensi", con aree specifiche destinate a vari settori dell'attività di tipo agricola, ortofrutticola.

Le vasche di terra per la coltivazione dei prodotti dell'orto (il tatto), il frutteto con i suoi colori (la vista ed il gusto), le aree per le piante aromatiche (l'olfatto), la piccola serra (il gusto).

L'attività operativa vera e propria viene esercitata soprattutto nell'area destinata alle vasche di terra, che sono elementi modulari, studiati appositamente per consentire di operare intorno alle piante dell'orto, con le sedie a rotelle. Ogni bambino ha una sua postazione, comunque intercambiabile, dotata anche di irrigatore d'acqua.

Tutti i percorsi saranno in asfalto ecologico e privi di variazioni di livello al fine di consentire il movimento delle carrozzine.

Tutta l'attività è naturalmente organizzata e condotta secondo un programma specifico che offre ai ragazzi la possibilità di un'attività all'aria aperta, a contatto con la natura, in cui i ragazzi assumono un ruolo attivo con un'azione continua e sistematica.

Il volume della struttura è realizzata a seguito della demolizione delle superfetazioni del complesso esistente, e un piccolo annesso.

I parametri della soluzione progettuale nel suo complesso sono i seguenti:

1) Superficie coperta

-Superficie coperta complesso su Via San Giusto	mq	751,15
-Superficie coperta struttura su Via del Malfante	mq	<u>212,04</u>
TOTALE	mq	963,19

2) Volume

-Volume del complesso su Via San Giusto	mc	4.972,39
-Volume struttura su Via del Malfante	mc	<u>637,20</u>
TOTALE	mc	5.609,59

3) Unità

-Unità residenziali (Via San Giusto)	n°	12
-Struttura di Servizio (Via del Malfante)	n°	<u>1</u>
TOTALE UNITA'	n°	13

4) Suddivisione delle unità residenziali in base alla superficie

n° 4	da mq 45 a mq 70
n° 7	oltre mq 70
n° 1	da mq 30 a mq 45

5) Abitanti equivalenti

Unità Residenziali (Via San Giusto)	$SU/35mq = 957,06/35 = 28$	Ab. Equivalenti
Struttura di Servizio (Via del Malfante)	$SU/35mq = 168,95/35 = 5$	Ab. Equivalenti

Il sistema smaltimento liquami ed acque meteoriche

Attualmente il complesso è servito da un sistema di smaltimento articolato su un settore posto a Nord dell'edificio di recente realizzazione e quindi rispondente alle attuali normative, composto da F.B. tricamerale, pozzetto sgrassatore, con la tubazione di uscita che si collega con la fognatura sulla Via di San Giusto. Vi sono inoltre altre due F.B. realizzate precedentemente al sistema che si allacciano alla fognatura su Via San Giusto.

Il progetto prevede di intervenire sul complesso esistente attraverso una riorganizzazione generale, basata sul calcolo degli abitanti equivalenti previsti dal progetto, come riportato in tabella.

E' prevista la realizzazione di n° 2 vasche di accumulo per la raccolta delle acque piovane, che saranno riutilizzate per uso irriguo; con questa soluzione si cerca di rispondere ad un concetto di risparmio e valorizzazione delle risorse naturali.

Ugualmente per la struttura destinata a servizio, verrà realizzato un nuovo sistema di smaltimento con recapito su Via del Malfante, ed anche qui verrà realizzata una vasca di raccolta per le acque piovane, da utilizzare per uso irriguo, il tutto nel rispetto della norma vigente.

Le opere di urbanizzazione

Le opere previste dal Piano di Recupero sono le seguenti:

UMI 1 - Via San Giusto

Lungo la Via S. Giusto, in adiacenza al terreno di proprietà verrà arretrato il confine, al fine di consentire la realizzazione di un marciapiede di ml. 1.50 di larghezza, e per realizzare lo spazio per le cellule ecologiche. Per raggiungere le cellule ecologiche, i residenti utilizzeranno una scaletta che partendo dal parcheggio interno, arriva sul marciapiede. Il tratto interessato dalle suddette opere ha una lunghezza 30,00 ml. circa.

Sul lato nord rispetto all'edificio, è prevista la realizzazione di una piccola rampa che consente l'accesso al marciapiede, che attualmente ne è privo. Inoltre, di conseguenza all'arretramento del confine, è previsto lo spostamento di un lampione stradale.

Le opere sono illustrate nella Tav. 23.

UMI 2 - Via del Malfante

Lungo la Via del Malfante è prevista la realizzazione di un parcheggio che ospiterà n°6 posti auto, compreso quello per i disabili, il tutto corredato da un marciapiede della larghezza di ml 1,50, che si svilupperà per tutto il trattato di pertinenza della struttura, è prevista anche la realizzazione di un passo carraio. Verrà realizzata anche un'area per le cellule ecologiche.

Servizi

La realizzazione della struttura da destinare a Servizio (S.r.) per attività "agricola" dei ragazzi diversamente abili, deve oggettivamente classificarsi come opere di urbanizzazione secondaria.

L'insieme delle previsioni progettuali prevede comunque la realizzazione di un adeguato numero di parcheggi e di aree a verde privato, corrispondente a quanto previsto dalle norme, all'interno delle aree di pertinenza, mentre l'area conserva, nel suo insieme, la destinazione agricola.

- Come da allegati le opere da cedere sono nella disponibilità del richiedente.
- La situazione dei pubblici servizi è illustrata nella Tav. 2 e la pratica è corredata dai pareri delle società erogatrici dei servizi.
- I dettagli delle opere di urbanizzazione sono riportati nei grafici.

I progettisti

arch. Francesco Paoletti

arch. Paolo Paoletti